

**D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :**

(für eine Wertermittlung angepasst)

Grundlage der Baubeschreibung stellen die örtlichen Feststellungen sowie ggfs. die Angaben in vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen dar. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung, sondern der Umfang richtet sich nach Erfordernissen der Verkehrswertermittlung. Im Rahmen der Gutachtererstellung wurden keine bauteilerstörenden Maßnahmen durchgeführt. Bei nicht einsehbaren Bauteilen wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt. Im Rahmen der Objektbeschreibung werden lediglich die wertbestimmenden Konstruktionen und Ausstattungsmerkmale beschrieben.

**1.) Wohnhaus :**

Baujahr: Das Gebäude wurde im Jahr 1964 errichtet.

Modernisierung: Es wurden primär lediglich Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Ferner wurden die Sanitärräume teils modernisiert und die Verglasung der Fenster überwiegend erneuert. Dies erfolgte im Erdgeschoss und im Dachgeschoss laufend zwischen den Jahren 2000 und 2012.

**Konstruktive Beschreibung:**

Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in offener Bauweise.

Gründung: Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt.

Unterkellerung: Das Objekt ist nicht unterkellert.

Außenwände: Die Außenwände sind zweischalig mit einer roten Verblendfassade erstellt.

Dachform/Deckung: Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Walmdachkonstruktion, die mit dunklen Betondachsteinen eingedeckt ist.

Innenwände: Die Innenwände sind massiv gemauert oder zum Teil in Leichtbauweise erstellt.

Decken: Über dem Erdgeschoss zum Dachgeschoss ist eine Holzbalkendecke erstellt.

Außentüren: Die Haupteingangstür besteht aus einem weiß lackierten Holzkassettenelement mit zwei isolierverglasten und einem farbigen einfachverglasten Lichtausschnitt.

- Außentüren: Die Nebeneingangstür zum Garten besteht ebenfalls aus einem weiß lackierten Holzrahmenelement.
- Fenster: Das Gebäude verfügt überwiegend über isolierverglaste und weiß lackierte Holzrahmenfenster. Vereinzelt sind weiße isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster verbaut.
- Heizungsanlage: Das Gebäude wird über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Baujahr 1996) erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

**Innenausstattung:**

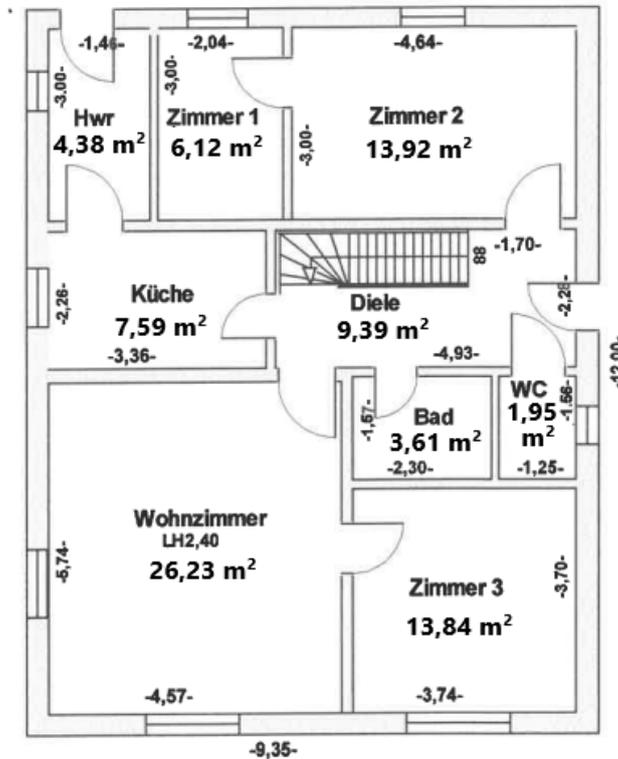
- Erdgeschoss:** Raumaufteilung: Diele, WC, Bad, Wohnzimmer, Zimmer 3, Küche, HWR, Zimmer 1, Zimmer 2
- Innentüren: einfache weiß lackierte Holzinntüren
- Beheizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
- Treppe: dunkle geschlossene Massivholztreppe mit Holzhandlauf und textilen Stufenmatten
- Bodenbeläge: Fliesen, hellbraun im Wohnbereich, Fliesen weiß im WC-Raum, Holzparkett, Holzdielen, Textilbelag
- Wandbekleidungen: Raufaser, Glasfasertapete, Fliesen
- Deckenunterkleidung: helle Furnierholzpaneele, Raufasertapete, weiß gestrichen
- Sanitäreinrichtung: Duschbad mit weißer Sanitärausstattung Handwaschbecken, Dusche mit Plexiglasabtrennung.  
Gäste-WC mit weißer Sanitärausstattung (hängendes WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken).
- Kücheneinrichtung: Einbauküche mit cremefarbenen Furnierholzfronten und einer Buchefurnierholzarbeitsplatte, Unter- und Oberschränke, Backofen mit Cerankochfeld, Edelstahlspüle mit Abtropffläche, Dunstabzug
- Dachgeschoss:** Raumaufteilung: WC, Zimmer 1, Bad, Zimmer 2
- Innentüren: einfache weiß lackierte Holzinntüren
- Beheizung: Rippen- oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Badheizkörper im Badezimmer
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppichboden
- Wandbekleidungen: Wandfliesen, Raufasertapete, weiß oder farbig gestrichen
- Deckenunterkleidung: Raufasertapete, weiß gestrichen
- Sanitäreinrichtung: Badezimmer mit weißer Sanitärausstattung (Handwaschbecken, entsprechend der Wände umflieste Badewanne)  
WC mit weißer Sanitärausstattung (hängendes WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken)

- Besondere Bauteile:** Dachgaube
- energetischer Zustand:** Das Gebäude wurde im Jahr 1964 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen überwiegend einen dem Alter entsprechenden, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
- Baumängel /Schäden:** Insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten ist eine sukzessive Erneuerung der Fensterelemente und Außentüren anzuraten.
- Die Elektroverteilung ist fachmännisch zu überprüfen und den heutigen VDI-Richtlinien anzupassen.
- Das Alter der Heizungsanlage ist zu bedenken.
- Die Küchen- und zum Teil Sanitäreinrichtungen sind nicht mehr zeitgemäß.
- Vereinzelt sind Bodenfliesen zu ersetzen.
- An den Innenwänden sind punktuell Risse und Löcher ersichtlich.
- Es sind umfangreiche Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einzuplanen.
- Fazit:** **Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand und die Ausstattung ist überwiegend als einfach und nicht zeitgemäß einzustufen.**
- Nebengebäude:** **Garage** mit massiven Umfassungswänden, einem mit Blech gedeckten Flachdach und einem Stahlblechschwingtor
- Geräteschuppen** mit massiven Umfassungswänden, einem Flachdach, einem kleinen Kunststoffrahmenfenster und einer Eingangstür aus Stahl mit rechteckigem Lichtausschnitt
- Holzschuppen** mit hölzernen Umfassungswänden, einem aus Blech bestehenden Flachdach, einem kleinen Fenster und Eingangstüren aus Holz

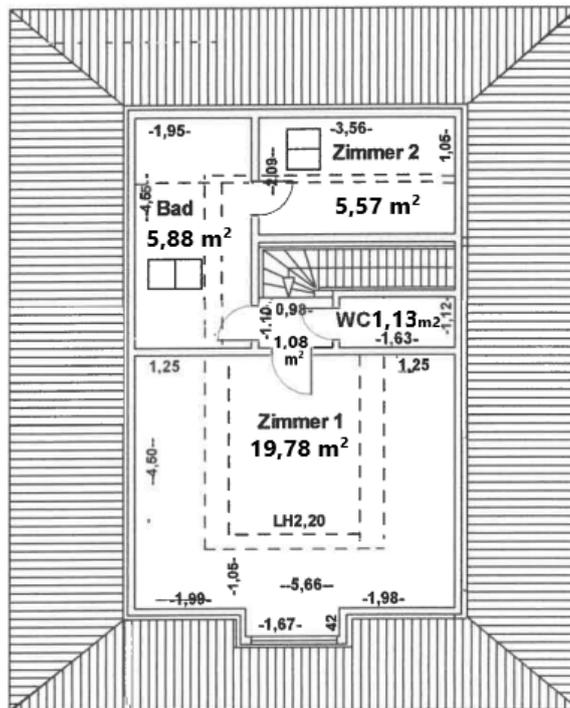
# ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: 24866 Busdorf, Achter de Wall 14

## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Dachgeschoss



## Grundrisse Erdgeschoss und Dachgeschoss

- unmaßstäblich -